

港置：二手平均註冊額破頂

香港文匯報訊 一手交投過去數月持續暢旺，帶動二手交投有所升溫，今年首月統計數據接連破頂。香港置業高級執行董事伍創業昨日表示，1月二手住宅平均註冊額升至576.7萬元，創出1996年有紀錄以來新高。至於美聯物業首席分析師劉嘉輝同日亦表示，上月二手居屋平均每宗金額360.9萬元，同為有紀錄以來最高。

土地註冊處最新資料顯示，本年首月二手住宅註冊共錄5,162宗，相比去年12月4,369宗按月上約18.2%，表現跑贏大市。同時，上月二手註冊量更連升兩個月及創半年來新高，二手註冊金額錄近300億元註冊(約297.7億元)，按月上升23.1%，更創2012年11月後26個月新高。

逾500萬元註冊升兩成半

伍創業引述香港置業資料研究部指出，若以1月二手

註冊與去年12月份數字比較，500萬元以上註冊按月升幅較大，錄1,970宗，按月升近25.7%，相反500萬元或以下註冊僅升13.9%。不過，500萬元或以下註冊仍佔整體二手註冊較大部分，錄3,192宗，佔1月二手註冊逾6成。此外，由於二手註冊金額升幅較宗數為多，帶動1月平均每宗二手註冊金額升4.2%至576.7萬元，超越2013年底高位的560.5萬元，創1996年有紀錄以來新高。

伍創業再指出，因近日二手交投繼續升溫，中小型屋苑交投升幅更為顯著，而該批交投將於本月陸續註冊登記，故估計2月之500萬元或以下之中小型二手註冊將有機會表現跑贏大市。

另一方面，回顧上月二手居屋註冊個案，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，綜合土地註冊處資料顯示，1月

二手居屋買賣註冊量共錄559宗，創4個月新高；金額約20.2億元，為半年新高。

二手居屋金額升破360萬

至於每宗金額平均約360.9萬元，則為有紀錄以來最高。

以金額劃分，二手居屋註冊個案以300萬至400萬元為主，錄248宗，佔約44.4%，而300萬元或以下則佔151宗，約27%。兩者合計即400萬元或以下共佔71.4%。至於400萬至500萬元錄123宗，佔約22%，另餘下37宗為逾500萬元個案，即佔約6.6%。期間，屯門兆康苑錄24宗，為首月最多二手登記居屋屋苑。排第二位是九龍灣麗晶花園，錄19宗。馬鞍山錦豐苑以14宗位列第三。



屯門兆康苑為今年首月最多二手登記的居屋屋苑。資料圖片

莊士首奪官地建蚊型戶

中標屯門商住地 地價4.3億符預期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屯門區細價樓價量齊升，連帶地價亦表現「標青」。地政總署宣佈，上周截標的屯門業旺路商住地，由莊士中國以4.288億元投得，據悉為該公司首次投得官地。以可建商住樓面逾14.3萬方呎計算，其樓面地價約2,997元，屬市場預期內。發展商表示，項目將建細單位。測量師估計，以每個平均約350方呎計算，項目可提供約300伙至350伙。

屯門業旺路地盤上周截標，吸引9個財團落標，大多屬中小型地產商。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，項目投資金額不高，地價約4億元，連建築費約10億元左右，不少中小型發展商均有能力支付，反而大型地產商「嫌細」，故此對於莊士中國中標不感到意外。他預料發展商會建細單位，住宅實用面積呎價約1萬元，商舖部分則約每呎2萬元至3萬元左右。

莊士中國獨資發展

莊士中國副主席及執行董事莊家彬表示，集團將獨資發展項目，鑒於市場對中小型單位需求龐大，項目亦會以發展中小型單位為主。

他又說，項目毗鄰屯門河及湖山河畔公園，配合區內多項大型基建，如擬建的屯門至赤鱗角連接路及屯門西繞道，

由屯門將可直接通往赤鱗角機場、港珠澳大橋及港深西部公路，集團對項目發展前景樂觀。

不過，業旺路地盤雖然望河景，但位置其實較偏遠，而且地形呈三角形，佈局上亦費工夫。亦因附近有高架橋建築，發展商需要採取措施避免影響。賣地條款亦要求中標團安排及負責於項目範圍內的主輸水管道的改造工作，同時負責自資鋪設項目附近的公用道路，故早前業界對項目估值偏低，每呎樓面地價介乎約2,200至3,613元。

翻查資料，本財年屯門有多幅中密度住宅地推出，視乎位置，其價值有明顯區別。對上一幅為去年11月新地投得的屯門景秀里用地，因位置偏僻，加上建築上的難度，樓面地價僅約2,209元；再之前8月則有屯門仁政街地皮，因位置靠近屯門站，加上商業樓面價值高



屯門業旺路地皮將為市場提供300伙至350伙住宅單位。記者張偉民攝

昂，樓面地價飆高至5,307元，由資本策略購入。莊士中國近年投地非常積極，多次政府推地招標都見到其蹤影，可惜每次都纖羽而歸，今次為公司多年來首次買入政府官地。據了解，業旺路項目地盤面積約26,135方呎，地積比率最高則約5.474倍，即樓面面積143,054方呎，其中非住宅則最多26,135方呎，住宅樓面佔116,919方呎。

此外，港鐵天水圍輕鐵天榮站項目第

天榮站項目今截標

項目發展參數與此前相同，佔地約196,249方呎，最高可建樓面約982,280方呎，其中2,207方呎樓面屬商業用途，提供單位1,500伙，平均單位面積653方呎，預期天榮站物業發展項目將於2021年竣工。

業界預料項目樓面地價每方呎約1,800元，地價估值約17.7億元。

西洋菜街舖劈租三成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞) 核心街舖租賃陸續出現摸頂跡象，早年零售市道當旺而雄心加租的投資者，陸續接受現實劈租求客。位於旺角西洋菜街一個逾千方呎地舖，新近以132萬元租出，較去年初的雄心叫價200萬元大減34%。

市場資料顯示，上述舖位位於西洋菜街12至24號I及J號舖，建築面積約1,500方呎，以最新租金計算呎租約880元，市場人士指新租客為本地男裝零售。舖位由「舖王」大鴻輝集團主席梁紹鴻持有，去年原先由連鎖鐘錶店每月以154萬元承租，後來傳出削減個人遊後被撻租，業主旋即再放租並一度叫價高達200萬元，惟舖位一直空置，及至日前才以132萬元租出，減幅逾三成。

有線大樓高層5年升81%

寫字樓市場成交延續，中原劉重興表示，該行最新促成荃灣有線電視大樓高層單位易手，面積約2,883方呎，成交價約1,200萬元，折合呎價4,162元，屬市場價格。買家為建築工程公司，因新近接獲不少新界西工程，加上公司需擴展業務，故購入物業自用。據悉，原業主於2010年以約660萬元購入物業，今番易手業主眼賺約540萬元，物業升值約81%。

太地香港商場銷售額跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 去年第四季的「佔中」行動打 本港旺區零售業市道，太古地產(1972)昨公布去年第4季度營運數據顯示，金鐘太古廣場購物商場於去年零售銷售額下跌6.1%，而2013年則錄得0.7%升幅；太古城中心去年錄0.4%跌幅，而2013年則錄得2.4%升幅；東薈城名店倉去年零售銷售額增長4.6%，較2013年錄得13.5%升幅亦明顯放緩。

至於內地零售物業的銷售增長則達11%至66.1%，出租率按年大致相若，維持在95%至99%。

港寫字樓97%租出

截至去年底，太地旗下本港寫字樓整體出租率按年升1個百分點至97%，其中，太古廣場的出租率為94%，按年升3個百分點；太古坊及港島東中心出租率均為98%，按年分別跌1及2個百分點；太古城中心出租率升3個百分點至100%。內地寫字樓出租率均為100%。截至去年底，太古廣場、太古城中心及太古坊的續租租金升幅分別為7%、25%及27%。



金鐘太古廣場購物商場年零售銷售額跌6.1%。資料圖片

河畔迷你戶呎價近萬四

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新界上車盤近日連環破頂，沙田河畔花園繼上月初驚爆連天台特色戶呎價高見15,909元，昨日再錄超萬價迷你戶成交。中原招錦昌表示，屋苑B座中低層2室，實用面積269方呎，以375萬元成交，實呎價13,941元，雖然未能超越屋苑天台戶早前創下的巔峰，但亦已創下屋苑同類單位新高。

原業主2012年3月以225萬元買入單位，現賬面獲利150萬元，物業升值約66.67%。

筆架山豪宅地料值15億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞) 明天(6日)將有兩幅住宅地截標。其中，九龍筆架山龍翔道住宅地是本季賣地內唯一市區地皮。地皮面積約114,550方呎，最高可建樓面約116,380方呎。中原地產測量師黎堅輝預計，該地每呎樓面地價約13,000元，地價約15.1億元。

黎堅輝形容，該地皮位處傳統九龍豪宅地段，地勢較高，擁無遮擋景觀，屬市區難能可貴的地皮。不過，地皮出入口路段較窄，幸項目對出擬建馬路，對地皮造價影響不大。由於市區豪宅地皮一向罕貴，而且可塑性高，相信可吸引發展商積極入標，有機會作低密度住宅及洋房混合發展。

葵涌工業地吸引力大

至於同日截標的葵涌勝耀街、永基路與葵福路交界的工業地，地皮面積13,612方呎，最高可建樓面面積為129,308方呎。近年工業地皮供應不多，該地可滿足市場需要，相信仍有一定吸引力，並預計每呎樓面地價約2,400元，地價約3.1億元。

嵐山最多加價30%推25伙開放式



長實劉啓文(中)、何家欣(右)及楊桂玲齊公布嵐山加價推售開放式單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞) 長實於早前推售大埔嵐山I期及II期的「1+親」組合，部分買家只買主單位未購入副單位(即開放式單位)，昨決定加價21%至30%重推此批25個開放式單位，並於周日推售，每人限購一個單位。此批開放式單位面積介乎165方呎至196方呎，折實後合約價由169.1萬元至222.6萬元，其中第1期提供最高13%折扣優惠，第II期則為14%。

每人限購1伙 169萬入場

此25伙開放式單位於本周末接受登記，並將於周日下午3時或之後以抽籤形式公開發售，每人限購一個單位。長實地產投資董事劉啟文昨表示，今次推售的嵐山開放式單位分佈於不同座數及樓層，可滿足不同買家的喜

好，加上市場對開放式單位的需求殷切，相信會反應理想。他指出，此批開放式單位加價幅度約20%至30%，與上次相若。

此25個開放式單位，分佈於嵐山I期的第3座、第6座、第7座及第8座，以及II期的第1座及第2座，實用面積165方呎至196方呎。扣除優惠後，最低入場費為嵐山II期2座3樓A單位，實用面積165方呎，售價約169.1萬元。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永昨表示，發展商夥拍九龍建業財務為堅尼地城加多近山合資格買家安排第二按揭貸款服務，首3年可享最優惠利率減3.1%之按揭年利率，第二按揭貸款年期最長為20年，或第一按揭貸款相同之年期，以較短者為準，而一按及二按最高為成交金額的85%。

英皇全年銷售目標30億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 羊年快到，英皇集團(國際)執行董事張炳強昨表示，集團今年住宅銷售目標約30億元，比去年約20億元實樓收入為多。其中，港島西營盤「維港峰」43個貨尾單位市價料近20億元，至於屯門小樓豪宅共有14間洋房，市價料約10億元。他稱，維港峰已累售82伙，套現近20億元，另外該盤亦售出8個車位，套現約3,000萬元。

維港峰送車位促銷

他指出，因應新春來臨，維港峰昨加入向首10名買家可獲送車位一個，選用此優惠不可同時獲送傢俬或鐘錶現金優惠，26樓以上指定單位可獲英皇國際珠寶尊貴會員所得的額外3%售價折扣優惠，總折扣優惠約等於樓價20%至22%，與之前相若。

他表示，集團於灣仔摩利臣山道的服務式住宅Mori Mori已經試業，

共有18個單位，呎租料約50元至60元，而油麻地砵蘭街酒店項目正等待獲批營運牌照，期望復活節前後開業，共有199個房間。至於該集團於灣仔告士打道60號的商廈，現正斥資3億元進行優化，將於第三季推出招租，此商廈的樓面約11萬方呎，月租料約700萬元，估計呎租近70元。他又稱，目前集團於英國倫敦有物業，未來會進一步拓展海外市場，傾向於零售物業。

他又指，集團會入標競投本周五截標的筆架山龍翔道項目，至於今天截標的港鐵天水圍天榮站項目，礙於建築期長及地質等其他不穩定因素，故會放棄入標。

港商舖租金有壓力

對於本地零售市道有放緩跡象，商舖租金亦受壓，他坦言，旺區周邊二三線區域租金會有下調壓力，而旺區優質地段的租金會持續平穩。

TWELVE PEAKS再錄成交 呎價洋房第3高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新地旗下山頂加列山道TWELVE PEAKS再有洋房售出。根據一手住宅銷售網頁顯示，該盤6號屋昨日以折實價5.06億元易手，按實用面積4,241方呎計，呎價119,323元，創下本港第三高呎價洋房紀錄。

剛售出的6號屋，價單售價5.217億元，計入150天付款獲3%折扣後，折實售價5.06億元。TWELVE PEAKS共有12幢洋房，至今售出4幢，包括6、7、11及12號屋，套現18.02445億元。

環繞奇力山而建的加列山道，早於十九世紀末已通車，名稱來源自英國海軍測量工程師奇力(Kellett)，而該盤由新地於2006年底以政府賣地歷來最高樓面呎價逾4.2萬元投得的土地興建。

山頂南區買實租賃皆旺

近期山頂區交投及租務均暢旺，美聯物

業山頂南區首席助理聯席董事方富義表示，今年1月山頂南區成交量共有29宗，按月上升1.33倍，總價達67.55億元，破近年單月成交總金額紀錄，相信與何東花園以51億元成交、紅山半島拆售及TWELVE PEAKS推售有關。租務交易1月共有38宗，按月上升52%，總月租金額約670.78萬元，按月升1.72倍。



TWELVE PEAKS先後售出4幢洋房，套現逾18億元。資料圖片

全港最高成交呎價洋房

樓盤	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	成交年份
山頂普樂道天比高10號屋	5,989	8億	133,578	2011年
山頂歌賦山道3號	5,145	6.5億	126,336	2013年
山頂加列山道TWELVE PEAKS 6號屋	4,241	5.06億	119,323	2015年
山頂加列山道TWELVE PEAKS 7號屋	4,327	4.91億	113,634	2015年
南區南灣道35號	7,294	8.08億	110,775	2014年
山頂加列山道TWELVE PEAKS 12號屋	3,771	4.12億	109,424	2014年
山頂白加道28號的8號屋	6,863	7.4億	107,824	2013年
山頂加列山道TWELVE PEAKS 11號屋	3,759	3.92億	104,303	2015年

資料來源：發展商樓盤網頁及市場

製表：記者 梁悅琴



英皇張炳強(右)介紹維港峰廚房設備。記者 梁悅琴攝